



COMUNE DI TAVERNOLA BERGAMASCA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICA

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

Tel. 035.931819

e-mail: tecnico@comune.tavernola-bergamasca.bg.it

**AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA
LEGGE REGIONALE 8 MARZO 2005, N. 12 "LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"**



COMUNE DI TAVERNOLA BERGAMASCA

Provincia di Bergamo

AREA TECNICA

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

Tel. 035.931819

e-mail: tecnico@comune.tavernola-bergamasca.bg.it

RELAZIONE TECNICA

L'atto abilitativo, sia esso Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento e/o ristrutturazione di edifici esistenti, è subordinato al versamento del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., nonché, in caso di pianificazione esecutiva e/o Permesso di Costruire convenzionato, alla monetizzazione per mancata cessione delle aree a standard previste dal P.G.T. vigente, ai sensi dell'art. 46 della stessa Legge Regionale.

L'atto amministrativo vigente di riferimento è la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 44 del 13 dicembre 2004 decorrente dal 2007, con la quale sono state aggiornate e approvate le attuali tariffe e percentuali delle singole voci economiche che compongono il contributo di costruzione, ovvero:

- 1) oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) percentuali di applicazione per la quantificazione del costo di costruzione relativo alle destinazioni turistiche, commerciali e direzionali;

L'obbligo di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali, deriva:

- dall'art. 16, comma 6, D.P.R. 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" n. 380, con cadenza quinquennale;
- dall'art. 44, comma 1, Legge Regionale 11 marzo 2005 "Legge per il governo del territorio" n. 12, con cadenza triennale.

Ai sensi dell'art. 103 della Legge Regionale n. 12/2005 "Disapplicazione di norme statali", l'art. 44 della Legge Regionale n. 12/2005 prevale sull'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pertanto deve avvenire con cadenza triennale.

Il medesimo articolo 44 della Legge Regionale, inoltre:

- definisce la tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- conferma che:
 - gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del Permesso di Costruire, ovvero della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune (comma 5);
 - per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone (comma 6);
 - per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva (comma 7);
 - per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, gli oneri possono essere riferiti alla cubatura/superficie virtuale, con l'utilizzo del computo metrico estimativo, ovvero alla cubatura/superficie reale, a seconda della richiesta dell'interessato (commi 8 e 9);
- dispone che per gli interventi di ristrutturazione, che non comportino demolizione e ricostruzione, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti del 60% (comma 10);

- introduce la possibilità per i comuni di applicare riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, in conformità ai criteri e indirizzi deliberati in tal senso dalla Giunta Regionale (comma 18).

In merito ai parcheggi, l'art. 69 della Legge Regionale n. 12/2005 dispone chiaramente che tanto quelli pertinenti quanto quelli non pertinenti, costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le superficie destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione dovuto.

La stessa Legge Regionale n. 12/05 prevede che i Comuni, in caso di intervento di recupero sottotetto a fini abitativi:

- determinino il costo di costruzione per spazi a parcheggio da reperire (art. 64, comma 3):
- possano deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto.

Ai sensi della norma su citata è pertanto obbligatorio, essendo trascorsi oltre tre anni dall'ultimo adeguamento, procedere all'aggiornamento delle tariffe e percentuali vigenti degli oneri di urbanizzazione. Al fine di incentivare il recupero degli immobili ricadenti all'interno delle zone A (nuclei storici di antica formazione) le relative tariffe non hanno previsto alcun aumento e sono state confermate come tali.

DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ADEGUAMENTO ISTAT

Come precisato nelle premesse, la delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 13 dicembre 2004 decorrente dal 2007 determinava le attuali tariffe relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, indicati nella seguente Tabella:

prospetto C) allegato alla deliberazione consiliare n. 44 del 13.12.2004

Importi in vigore dal 01.01.2007

Edifici destinati alla residenza					
Zona A		Zona B		Zona C - E	
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione
Urb. 1 ^{ma}	4,76 €/mc.	Urb. 1 ^{ma}	2,86 €/mc.	Urb. 1 ^{ma}	3,81 €/mc.
Urb. 2 ^{ma}	5,51 €/mc.	Urb. 2 ^{ma}	1,22 €/mc.	Urb. 2 ^{ma}	5,51 €/mc.
		Urb. 1 ^{ma}	5,71 €/mc.	Urb. 1 ^{ma}	3,81 €/mc.
		Urb. 2 ^{ma}	5,51 €/mc.	Urb. 2 ^{ma}	1,84 €/mc.
				Urb. 1 ^{ma}	8,57 €/mc.
				Urb. 2 ^{ma}	1,84 €/mc.

Edifici e impianti per l'industria e l'artigianato		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	29,73 €/mq.	
Urb. 2 ^{ma}	12,87 €/mq.	
Smaltimento Rifiuti	2,59 €/mq.	
	Urb. 1 ^{ma}	14,87 €/mq.
	Urb. 2 ^{ma}	6,43 €/mq.
	Smaltimento Rifiuti	1,29 €/mq.

Edifici adibiti ad industria alberghiera		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	47,55 €/mq.	
Urb. 2 ^{ma}	41,89 €/mq.	
	Urb. 1 ^{ma}	23,78 €/mq.
	Urb. 2 ^{ma}	20,95 €/mq.

Edifici adibiti ad attività direzionali e comm.		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	74,34 €/mq.	
Urb. 2 ^{ma}	59,40 €/mq.	
	Urb. 1 ^{ma}	37,17 €/mq.
	Urb. 2 ^{ma}	29,70 €/mq.

Parcheggi coperti e silos autoveicoli		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	540,67 €/posto macchina	
Urb. 2 ^{ma}	432,00 €/posto macchina	
	Urb. 1 ^{ma}	270,33 €/posto macchina
	Urb. 2 ^{ma}	216,00 €/posto macchina

Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	27,03 €/mq.	
Urb. 2 ^{ma}	21,60 €/mq.	
	Urb. 1 ^{ma}	13,52 €/mq.
	Urb. 2 ^{ma}	10,80 €/mq.

Attrezzature sportive		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	13,52 €/mq coperti	
Urb. 2 ^{ma}	10,80 €/mq coperti	
	Urb. 1 ^{ma}	6,76 €/mq coperti
	Urb. 2 ^{ma}	5,40 €/mq coperti

Attrezzature per lo spettacolo		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	40,55 €/mq.	
Urb. 2 ^{ma}	32,40 €/mq.	
	Urb. 1 ^{ma}	20,27 €/mq.
	Urb. 2 ^{ma}	16,20 €/mq.

Campeggi		
Nuove costruzioni demolizioni e ricostruzioni	Restauro, risanamento e ristrutturazione	
Urb. 1 ^{ma}	475,50 €/tante	
Urb. 2 ^{ma}	304,68 €/tante	
	Urb. 1 ^{ma}	237,75 €/tante
	Urb. 2 ^{ma}	152,34 €/tante

Con l'adozione della Variante generale al PGT (delibera di C.C. n. 06 del 03.02.2017), l'incidenza degli oneri è da determinare sulla base dell'art. 44 della Legge Regionale 8 marzo 2005, n. 12.

Secondo quanto previsto dal richiamato art. 44 e come in precedenza indicato, i Comuni hanno l'obbligo di aggiornare ogni 3 anni gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, in relazione al Piano dei Servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenendo conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primari e secondari, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

In relazione a ciò il Piano dei Servizi non individua tali costi relativi all'attuazione delle previsioni contenute nel PGT per i prossimi 10 anni.

Il programma triennale delle opere pubbliche 2017/2019 adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 02.12.2017 ha una previsione di spesa per un totale di € 870.000 nei tre anni, che vengono finanziati non solo con le entrate da oneri, ma con mutui e altre fonti di finanziamento.

La metodologia da seguire per adeguare le tabelle relative agli oneri di urbanizzazione ai costi reali prevedibili delle opere di urbanizzazione come sopra indicate mostra come, in relazione allo sviluppo in termini volumetrici del PGT, quelli vigenti non sono più rispondenti ai costi da sostenere per la realizzazione delle opere.

Tale incidenza però comporterebbe una revisione ed un aumento tale che, i costi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non risulterebbero in linea con l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale che è quello di operare un aumento degli oneri tale da non incidere pesantemente sul mercato delle nuove edificazioni ed, in particolare sul rilancio delle attività produttive, commerciali e direzionali, e rimanendo in ogni caso allineati a quelli dei paesi limitrofi.

Tutto ciò comunque in misura non inferiore all'incremento dei costi in ragione delle intervenute variazioni dei costi di costruzione accertati dall'Istituto Nazionale di Statistica.

Ai fini dell'aggiornamento è stata anche presa in considerazione la procedura di applicazione della variazione degli indici ISTAT intervenuta dal periodo di ultimo aggiornamento indicato nella relazione tecnica allegata alla delibera di Giunta Comunale nr. n. 44 del 13 dicembre 2004 decorrente dal 2007 fino all'ultimo indice disponibile (dicembre 2017), determinando la seguente variazione :



The image shows a web-based calculator for percentage variation. It features two rows of input fields. The first row is labeled 'Da:' and contains a dropdown menu with 'Gennaio' selected, a text box with '2007', and the text 'data remota'. The second row is labeled 'A:' and contains a dropdown menu with 'Dicembre' selected, a text box with '2017', and the text 'data recente'. Below these fields is a button labeled 'Calcola la Variazione'. At the bottom, the text 'Variazione percentuale =' is followed by a text box containing '15.7' and a '%' symbol.

La variazione, applicata agli oneri vigenti genera l'adeguamento indicato, altresì modificata in relazione alle zone ed agli ambiti urbanistici modificati dall'adottato PGT, fermo restando l'applicazione delle tariffe per la specifica destinazione d'uso progettata.

F.to il Responsabile del Procedimento
Geom. Lorenzo Savoldelli